



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 75 / 04.07.2024

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 1932/04.07.2024 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 1933/04.07.2024;

- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu:

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 139 alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, conform planului de situație din anexa 5.

**ART.3.** - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.4.** – Prețul de pornire a licitației este de <sup>85</sup>..... euro/mp, la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare nr. 12055/13.05.2024, anexat la prezenta hotărâre.

**ART.5.** – Plata se face integral până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**ART.6.** – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

**ART.7.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

**ART.8.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.9.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget și Resurse Umane.

**ART.10.** - Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartiment Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, către: Prefectul Județului Prahova, Primarul orașului Sinaia, Serviciul Urbanism și Cadastru, Serviciul Buget și Resurse Umane.

Sinaia, \_\_\_\_\_ 2024

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ISTRATE IULIANA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ..... 

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 1932 /04.07.2024

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 6697/13.03.2024 a d-lui VasIU Sorin, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ISTRATE IULIANA .....

CONSTANTIN MARCOCI .....

CĂLIN MILOȘ .....



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 1933 / 04.07.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii d-lui VasIU Sorin, înregistrată cu nr. 6697/13.03.2024, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 24- subzona Z1 și subzona 3 – rezervatii de arhitectura.

Terenul situat în Sinaia, bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia, conform HCL 52/20.05.2024.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, prin formă, dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un lot constructibil și nu poate fi folosit în mod independent.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **75 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 12055/13.05.2024. Valoarea de inventar a imobilului este de 75 EURO/mp. Conform art. 363, al. (6) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de Urbanism, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, în suprafață de 50 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Bd. Carol I nr. 26

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Bd. Carol I nr. 26.

Terenul are acces din Bd. Carol I.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 50 mp. Terenul are categoria de curți-construcții.

### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

2.1. Prevederile art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exerțitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al orașului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului orașului Sinaia.

2.3. Terenul va fi vândut la cererea d-lui VasIU Sorin.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 75 EURO/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 12055/13.05.2024.

Valoarea de inventar a imobilului este de 75 EURO/mp.

Conform art. 363, al. (6) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

3.2. Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare.

### Cap. IV. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VÂNZĂRII

4.1. Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Întocmit,  
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



## **R E G U L A M E N T U L**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, din Sinaia, Bd. Carol nr. 26, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr. \_\_\_\_/2024 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitarea se desfășoară în două faze:
  - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. .... /2024;
  - în faza a doua a licitației participa numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitarea publică se desfășoară numai dacă sunt înscriși cel puțin doi ofertanți pentru respectivul amplasament. În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitație adjudică licitația publică deschisă.
6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea prețului de pornire/mp al licitației, respectiv ..... EURO/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## **INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

de organizare și desfășurare a licitației publice  
deschise pentru vânzarea terenului în suprafață de 50 mp, din Sinaia, Bd. Carol nr. 26,  
situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 50 mp, din Sinaia, Bd. Carol nr. 26, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de .....**2024, ora 09.00**, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

### **I. PREZENTAREA OFERTELOR**

I.1. Licitația publică va avea loc în data de .....**2024, ora .....**, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47 și se va efectua prin strigare liberă de către ofertanți sau reprezentanții acestora, în care caz se va prezenta documentul de împuternicire.

Licitația se desfășoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertanții declarați admiși în prima fază, participă la faza a doua în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Terenul în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol nr. 26, prin formă, dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un lot constructibil și nu poate fi folosit în mod independent.

#### **Criteria de eligibilitate:**

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;
4. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).
5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

#### **plicul exterior:**

##### **I. Pentru persoane fizice:**

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de .....  
**EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).

3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datoriile la bugetul local al orașului Sinaia.
5. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datoriile la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică și/sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
8. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
9. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)

## II. Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ..... **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datoriile la bugetul local al orașului Sinaia.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datoriile la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original).
9. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2023 (după caz).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, care va cuprinde formularul de ofertă (anexa 6);

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, până LA DATA .....**2024, ora 09.00.**

Pe plicul exterior se va face mențiunea: **LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA .....2024, ora .....**

Pe **plicul interior** se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa și specificația amplasamentului pentru care se va licita.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acestea.



Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, cuprinse în plicul exterior.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul ca au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face prin strigare liberă. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 341 al. 26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării.

În legatură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezenate vor fi redactate în limba română
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrie la licitație:

- persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- persoanele juridice sau fizice care au debite față de bugetul local sau față de bugetul de stat;

## **II. GARANȚII**

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului sau refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanți. În cazul în care la data organizării licitației nu se prezintă minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru încheierea contractului de vânzare sau refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, ofertantul declarat câștigător pierde garanția de participare la licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

### **III. ALTE PREVEDERI**

Pasul de licitație va fi de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp.

Caștigătorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obținerea avizelor de la deținătorii de utilități, pentru eliberarea certificatului de urbanism și înscrierea în Cartea Funciară.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## **CAIET DE SARCINI**

**de organizare și desfășurare a licitației publice  
pentru vânzarea terenului în suprafață de 50 mp, din Sinaia, Bd. Carol nr.  
26, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia,**

### ***I. OBIECTUL VÂNZĂRII***

I.1. Terenul situat în orasul Sinaia, **Bd. Carol nr. 26, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE DIN ANEXA 5**, are o suprafață de 50 mp și beneficiază de acces din Bd. Carol.

I.2. Terenul situat la adresa de identificare de mai sus aparține domeniului privat al orașului Sinaia.

Lucrările de racordare la rețelele de utilități cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

### ***II. ELEMENTE DE PREȚ***

II.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **Bd. Carol nr. 26**, este de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA și a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. .... /2024.

II.2. Pasul de strigare este de ..... EURO/mp.

II.3. Prețul vânzării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. II.1.

II.4. Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului.

### ***III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR***

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești.

### ***IV. DISPOZIȚII FINALE***

IV.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL ..... /2024 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.

IV.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de vânzare.

IV.3. După încheierea contractului, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire eliberată de Serviciului Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei Sinaia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe cumpărător.

IV.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor de la deținătorii de utilități privesc pe cumpărător.

IV.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, prețul fiind de 300 lei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRACTUL - CADRU**  
**CONTINAND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

**UAT - ORAS SINAIA**, cu sediul in SINAIA, BD. CAROL I NR. 47, , telefon: 0244.311788, cod fiscal 2844103, reprezentată prin ....., funcția ....., în calitate de **vanzator**, pe de o parte,

și

a) In cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul in ....., telefon/fax ....., identificata cu BI/CI, seria....., nr....., eliberat/a de .....în calitate de **cumparator**, pe de altă parte.

b) In cazul persoanelor juridice

....., cu sediul in ....., telefon/fax ....., număr de înmatriculare ....., cod fiscal , reprezentată prin ....., funcția **administrator**, în calitate de **cumparator**, pe de altă parte,

au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

**Art.1.** Subscrisa UAT- Oras SINAIA prin Consiliul Local al Orasului SINAIA, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situat in intravilanul orasului SINAIA, Bd. Carol nr. 26, judetul Prahova, in suprafata de 50 mp, categorie curti-constructii, fara constructii pe el, identificat cu numarul cadastral ..... si evidentiat in CF sub numarul .....

**Art.2.** Vanzarea de fata se face in baza HCL nr....., privind vanzarea terenului si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, intocmit de comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub numarul..... din .....

**Art.3.** Pretul total adjudecat este de ..... pentru intreaga suprafata.

**Art.4.** Subsemnatul/subsemnata..... , inteleg sa cumpar de la UAT-ORAS SINAIA prin Consiliul Local al orasului SINAIA, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

**Art.5.** Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

**Art.6.** Eu vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului in scris.

**Art.7.** Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastra.

Vanzator,  
**UAT- ORAS SINAIA,**

Cumparator,

**EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI**  
**SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53**  
**TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929**  
Cod fiscal 21020299/01.01.2007



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA , B-dul Carol I nr. 26**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

### **1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT**

Terenul , in suprafata de 50,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul ce face obiectul raportului de evaluare este teren aferent unui imobil fost proprietate de stat .

## **CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI**

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

(Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania ) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

## **CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA**

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia .

## CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

### 4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 30.04.2024 .

### 4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia , in imediata vecinatate a Statiei de Telecabina .

### 4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv este de fapt o fasie cu o forma neregulata si este dispus pe latura sud a imobilului .

## CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

**Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii ( suprafete mici care conform regulamentului de urbanism sunt neconstruibile daca sunt luate fiecare in parte si deasemeni care au forme neregulate ) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri care de regula au peste 200mp. si luate individual pot fi folosite pentru o constructie rezidentiala sau comerciala .**

**In aceasta situatie pentru evaluare sau cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici si statut juridic asemanator .**

## CAPITOLUL 6. PREMISE

### 6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 03.05.2024.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,97 lei

### 6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii,intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat,intr-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara (**specifica**);
- Standarde de Evaluare – ANEVAR –2022 ;

### **6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE**

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate si insusite prin inspectarea proprietatii, ocazie in care au fost puse la dispozitie planul terenului si actele care atesta regimul juridic al bunului imobil .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

## **CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL**

### **7.1. EVALUAREA TERENULUI**

#### **7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE**

**Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluate cu aceste proprietati . Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile .**

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor , conditiile de finantare , situatia pietei la momentul vanzarii , dimensiunile si amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

**In cazul terenului-subiect , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor terenuri care s-au instrainat in aceeasi zona si care au acelasi statut juridic . Unul din terenuri este la aceeasi adresa .**

- **Teren in B-dul Carol I nr.26 a fost instrainat cu 75,00 euro/mp.**
- **Teren in Strada Cuza Voda nr.10-lot 2 a fost instrainat cu 70,00 euro/mp.**
- **Teren in Strada Cuza Voda nr.22 a fost instrainat cu 70euro/mp.**



**In opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii  
imobiliare este de 75EURO/mp.**

**respectiv 372,75 lei/mp.**

pentru un curs de 4,97lei/euro

### **CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE**

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile ,tehnicile analitice , logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , B-dul Carol I nr.26 , este :

$$50,00\text{mp.} \times 75\text{euro/mp.} \times 4,97\text{lei/euro} = \underline{\underline{18.637\text{lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

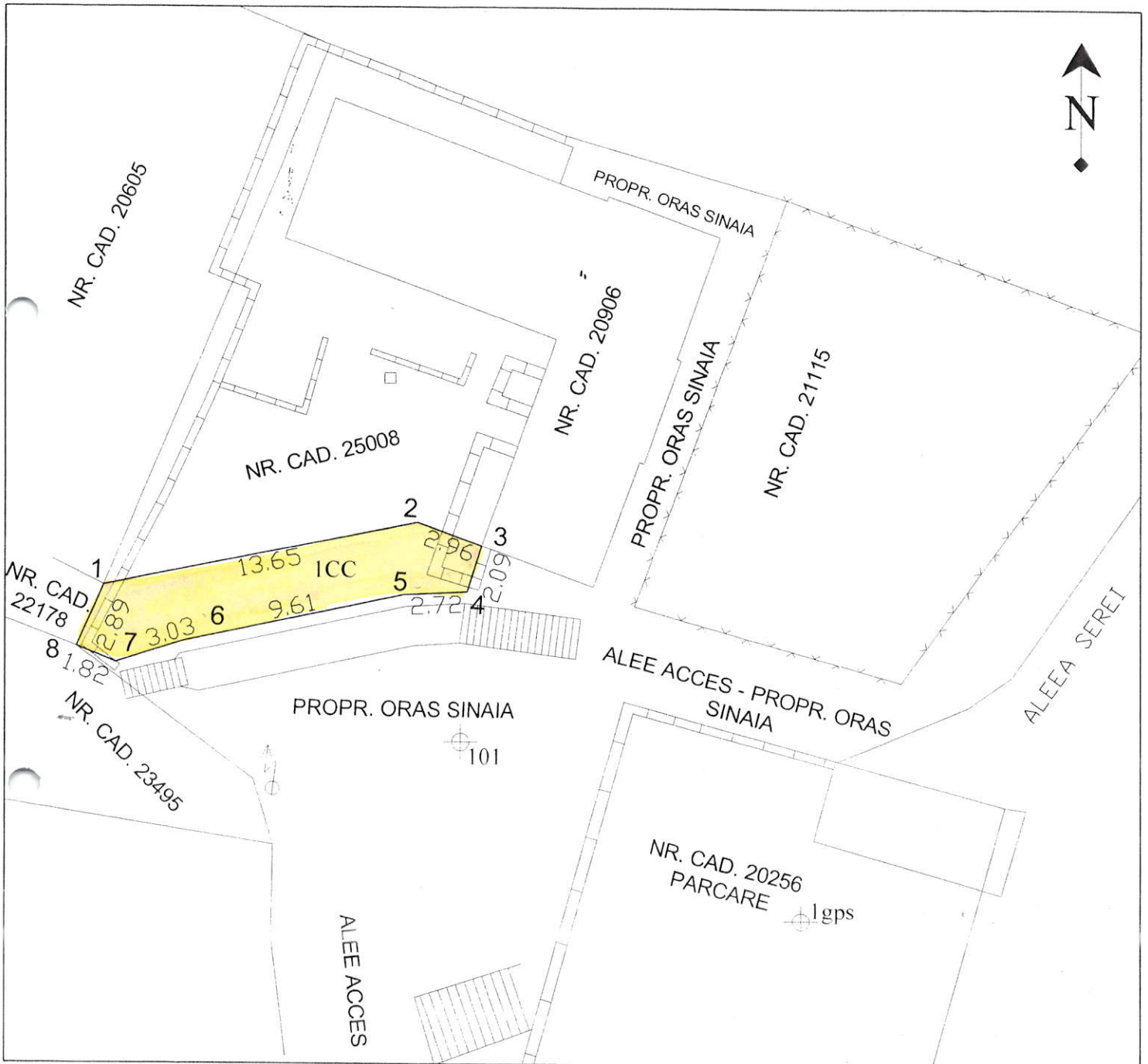
Mai 2024

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR





PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:250  
SINAIA, B-DUL CAROL I, NR. 26



INTOCMIT  
ROILA CATALIN  
SC ROGAV TOPO SRL

S(1-8)=50mp

**CONSILIUL LOCAL SINAIA  
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE,  
EVENIMENTE**

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Sinaia, Bd. Carol I nr. 26, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data ..... a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- Favorabil ..... *DA* .....
- Nefavorabil .....

Pentru următoarele:

M O T I V E:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

PROPUNERI:

DATA ..... *08.07.2022* .....

PREȘEDINTE,

